

## BAUSENDORF - nahe WITTLICH - Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten als solide Anlageimmobilie / mehrere Nutzungsmöglichkeiten



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	239.000,- €
Anzahl Freiplatz	3
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	474 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Anzahl Stellplätze	3
Terrassen	1
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	09.07.2032
Energieverbrauchskennwert	212kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.07.2022
Endenergieverbrauch Wärme kWh/(-a)	212.00

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Breitband Art	DSL
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Rollladen	Ja
Dachform	Satteldach
Dachboden	Ja

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde in Bausendorf – Ortslage – erbaut. Es verfügt über 3 abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup>. Diese sind vermietet.

Somit ist diese Immobilie interessant und ideal für Kapitalanleger, aber auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar, oder eine Wohnung z.B. Erdgeschoss selbst bewohnen und die beiden anderen Wohnungen vermietet lassen.

Betreten Sie mit uns dieses Haus. Im Flur befindet sich das Treppenhaus, das in alle Etagen führt.

Erdgeschoss:

Hier stehen Ihnen 3 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Vom Eingang gelangen Sie in die Diele, zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zur überdachten, großen Terrasse. Weiter geht es zur Küche und abschließend zum Tageslichtbad mit Wanne.

Obergeschoss:

Diese Wohnung verfügt über 2 Zimmer, Küche, Bad mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vom Eingang – Diele, kommen Sie in ein Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, eine Küche und Bad mit Dusche und Fenster.

Dachgeschoss:

Ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2 Zimmer, Küche, Bad und ausgebauter Spitzboden wurden hier errichtet. Man gelangt vom Eingang sofort in den Wohnraum, weiter geht es zum Schlafzimmer, einer großen Wohnküche mit Essplatz und einem Duschbad mit Fenster. In der Küche befindet sich eine Ausziehtreppe, über die man in den ausgebauten Spitzboden gelangt.

Der hinter dem Haus liegende Hof- und Gartenbereich steht allen Parteien zur Verfügung. Komplettiert wird diese Immobilie durch 3 Stellplätze.

Die Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> ist ohne Anrechnung der großen Terrasse von ca. 20 m<sup>2</sup>.

**HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Die von der Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN GbR gemachten Angaben, hinsichtlich Größen und Beschaffenheit

des Objektes beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann die Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN GbR daher nicht übernehmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

### Ortslage

Bausendorf ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach an. Bausendorf, mit seinem Ortsteil Olkenbach, befindet sich in landschaftlich schöner Lage zwischen Mosel und Eifel. Der Ort liegt am Fuße des ausgedehnten Kondelwaldes, im unteren Alfbachtal, mit guter Verkehrsanbindung, vor den Toren der Kreisstadt Wittlich.

Bausendorf ist ein idealer Wohnort mit guter Infrastruktur. Das sehr aktive Vereinsleben garantiert eine besonders gute Dorfgemeinschaft und bietet Neubürgern eine Basis sich in die Dorfgemeinschaft zu integrieren.

Entfernungen: Ürzig / Mosel ca. 4,3 km, Wittlich mit sehr guter Infrastruktur - allen Schulen, Krankenhaus, Supermärkten etc. ca. 9,6 km, Bernkastel Kues ca. 15 km, Traben-Trarbach ca. 17,8 km, Trier ca. 48,7 km

Hier finden Sie alle relevanten Informationen über Bausendorf: [www.bausendorf.de](http://www.bausendorf.de)

## Ausstattung

# Erdgeschoss ca. 70 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse:

- Eingang / Diele
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zur großen, überdachten Terrasse
- Küche
- Bad mit Wanne + Fenster

# Obergeschoss ca. 70 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer, Küche, Bad

- Eingang / Diele
- Schlafzimmer
- großes Wohnzimmer
- Küche
- Bad mit Dusche + Fenster

# Dachgeschoss ca. 60 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer, Küche, Bad

- Eingang
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- große Wohnküche mit Essplatz
- .... von der Küche geht eine Auszientreppe zum ausgebauten Spitzboden
- Bad mit Dusche + Fenster
- ausgebauter Spitzboden

# Keller:

- Heizungsraum - Tankraum
- Kellerraum

# Außenbereich:

- 3 Stellplätze
- große überdachte Terrasse EG ca. 20 m<sup>2</sup>
- großer Hof-Gartenbereich - gemeinschaftliche Nutzung
- 1 Garage - diese wird als Abstellmöglichkeit genutzt

## Ansprechpartner

Bert Engel  
Bert Engel Immobilien GbR  
Nordallee 14  
54292 Trier

Durchwahl  
Fax  
E-Mail  
Webseite

+49 651 86349  
+49 651 56145290  
[info@engel-immobilien-trier.de](mailto:info@engel-immobilien-trier.de)  
<http://www.engel-immobilien-trier.de>





